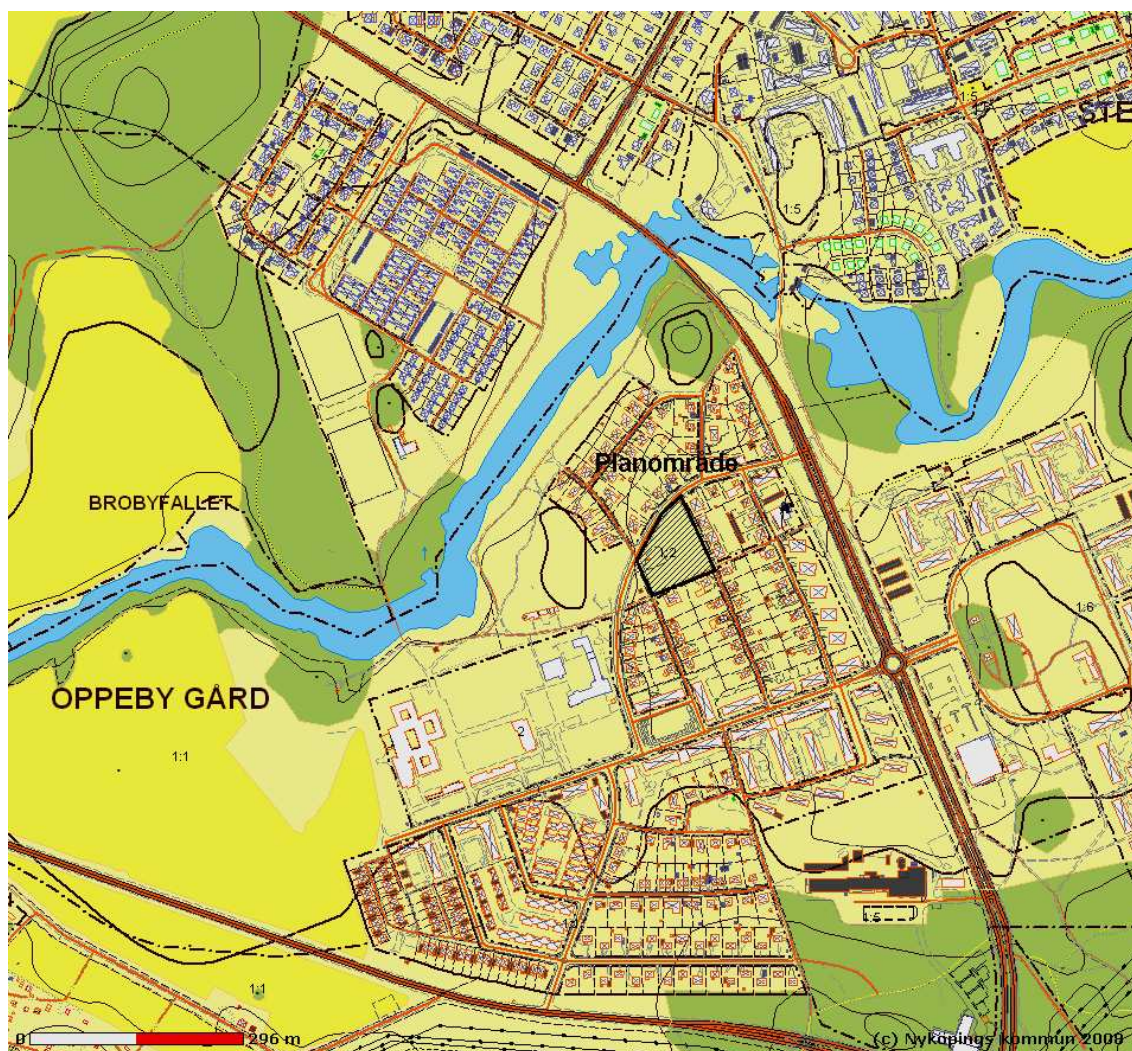




DETALJPLAN för del av

**Oppeby Gård 1:2
Oppeby
Nyköpings kommun**

Upprättad 2011-08-11
Reviderad 2011-11-03
Bo Åhl Arkitektkontor

ANTAGANDEHANDLING

Dnr P 2009-1692
N 2010-1455

Antagen av Bygg- och tekniknämnden 2011-11-12 § 184

Laga kraft 2012-06-13

P12/13

PLANBESKRIVNING

PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med bestämmelser och illustration, plan- och genomförandebeskrivning, behovsbedömning, samrådsredogörelse, utställningsutlåtande och fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförande av bostäder/småhus på östra delen av berört kvarter. Befintlig parkmark och lekplats i västra delen bevaras med möjlighet till ordnande av lekområde/bollplan inom hela ytan.

Planen har givits en flexibel utformning med en illustration som visar områdets möjligheter till bebyggande med kedjehus i en våning. Alternativt kan fristående villor i två våningar uppföras.

Gemensam parkering kan anordnas i stället för parkering på den egna tomten.

PLANDATA

Planområdets läge, avgränsning och areal

Planområdet är beläget inom stadsdelen Oppeby ca tre km från Nyköpings centrum.

Området gränsar i norr till Smålandsvägen, i öster till Berzelievägen, i söder till en gång- och cykelväg och i väster till Gustaf-Adolfsvägen.

Arealen är ca 0,7 ha.

Markägförhållanden

All mark ägs av Nyköpings kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och riksintressen

I Fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort, antagen av kommunfullmäktige 2006-06-13, ingår planområdet i befintligt bebyggelseområde. En övergripande inriktning är att kompletterande bebyggelse kan motiveras utifrån behov av bostäder och service. I anslutning till befintlig bebyggelse finns ett antal mindre, obebyggda områden som är lämpliga för kompletteringsbebyggelse. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Inga riksintressen berörs.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan P 52-7, fastställd av Kungl. Maj:t 1952-12-05. I denna är området planlagt för allmänt ändamål med bebyggelse upp till 10 m byggnadshöjd.

Området gränsar till detaljplan P 59-16, fastställd av länsstyrelsen 1959-12-09.

Genomförandetiderna har gått ut för båda planerna.

Behovsbedömning MKB

En behovsbedömning har utförts. Av denna framgår att fullständig MKB inte behöver upprättas. Följande aspekter finns ändå skäl att belysa i planprocessen:

Gestaltning i förhållande till befintlig bebyggelsemiljö i Oppeby
Områdets betydelse för närrекреation och spontanidrott

Antagen av Bygg- och tekniknämnden 2011-11-12 § 184

Laga kraft 2012-06-13

Kommunala beslut i övrigt

Bygg- och tekniknämnden har 2009-11-17 beslutat att förslag till detaljplan får upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Området utgörs av en plan gräsyta med en planterad trädridå längs Smålandsvägen och två uppvuxna björkar längs gång- och cykelvägen. Parkmark och lekplats avskiljs från gräsmattan av en buskvegetation och lövträd i form av ask och björk. Befintliga träd ska sparas. Om träd måste fällas ska nytt träd planteras.

Geoteknik och radon

Någon geoteknisk utredning har inte utförts för planområdet. Grundläggning kommer att ske på lera. Detaljerad geoteknisk utredning bör ske i samband med bygglovskedet. Området är delvis ett normalriskområde för markradon med lokala förekomster av radon. Grundläggning ska därför ske radonsäkert om inte särskild provtagning visar att annan grundläggning är möjlig.

Fornlämningar

En arkeologisk utredning har utförts av Sörmlands museum i maj 2011. Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Ca 100 m väster om planområdet finns en registrerad fornlämning, den välkända Släbroristningen, en unik hållristningslokal som inte har någon känd motsvarighet vad gäller figurer och motiv och som ingår som en av värdekärnorna i Nyköpingsåns dalgång. Med avseende på fastighetens belägenhet intill Släbroristningen är det viktigt att lekparken även i framtiden behålls obebyggd. Som en upplysning från länsstyrelsen råder alltid anmälningsplikt enligt 2 kap 5 och 10 §§ kulturminneslagen. Om fornfynd eller fornlämningar påträffas ska arbetet omedelbart avbrytas och anmälan ska göras till länsstyrelsen.

Bebyggelse

Planområdet är obebyggt och är på tre sidor omgivet av friliggande villor och mindre flerbostadshus. Närmaste grannar på andra sidan av Berzelievägen är flerbostadshus med låga, ljusa, putsade fasader från slutet av 1940-talet. Villabebyggelsen längs Berzelievägen är typisk för sin tillkomsttid, 1940-talet slut. Husen är byggda i 1½ plan och har gavlarna vända mot gatan. Stor likhet i husvolym, takvinklar, fönsters placering och antal gör att de förändringar av fasadmateriäl som hittills införts haft mindre betydelse. Vid denna gata kan man också se hur betydelsefull vegetationen är för upplevelsen av bebyggelsen. De flesta tomter har rik vegetation, häckar och även mindre träd, som ramar in husen.

Nya byggnader bör placeras och utformas med anpassning till omgivande bebyggelsekaraktär vad gäller storlek, byggnadsutformning, materialval och färgsättning med fasader i träpanel eller puts. Huvudbyggnader bör utföras med färgat plåttak eller tegeltak i samstämmighet med övriga kulörer inom området. Med hänsyn till dagvattenproblematiken rekommenderas vegetationstak.

Den föreslagna bebyggelsen är huvudsakligen placerad längs Berzelievägen som en naturlig fortsättning på det gamla bebyggelsemönstret inom området. Planen medger en bebyggelse med tvåvåningshus som fristående villor i likhet med bebyggelsen på motsatt sida av vägen. Byggnadsarean är maximerad till 160 m² för huvudbyggnaden och 40m² för komplementbyggnaden. Om kedjehusalternativet väljs får bostäderna uppföras i en våning med inredd vind och byggnadsarea 100 m² samt komplementbyggnad 40 m². Kvarterets area är ca 3900 m². Kvarterets största tillåtna byggnadsarea är 35% av fastighetsarean.

Illustrationen visar 10 kedjehus med parkering på egen tomt. Alternativt kan gemensam parkering ordnas varvid bostadshusen blir fristående.

Offentlig och kommersiell service

I stadsdelen finns utbyggd offentlig och kommersiell service.

Tillgänglighet

Tillgänglighetskraven enligt BBR bedöms kunna uppfyllas.

Friytor

I direkt anslutning till planområdet finns fina naturområden som nyttjas för motion, rekreation och lek.

Kvarteret har inte särskilt pekats ut i någon känd inventering eller i Grönstrukturplanen (2010). Det har inte bebyggts som gällande detaljplan medger (allmänt ändamål och högsta byggnadshöjd 10 m). I stället har en småbarnslekplats, en parkanläggning och en gräsyta anlagts.

Planförslaget möjliggör att den befintliga lekplatsen kan utvidgas med t ex ytor för fotboll, boule eller beachvolley. Vegetationen längs Smålandsvägen skyddas som parkmark.

Trafik

Gatunät

Gatunätet är ett välordnat rutnätssystem med asfalterade och belysta körvägar. Undantaget är Smålandsvägen. Av trafiksäkerhetsskäl bör inte Smålandsvägen ha några utfarter från planområdet då vägen har en överordnad funktion som uppsamlingsväg för ett större område. Parkmarken fungerar som hinder mot utfarter.

Gång- och cykelväg

Gång- och cykelvägen söder om och utanför planområdet är grusbelagd och belyst. Tillfart för behörig trafik till befintliga villatomter medges. GC-vägen ansluts till gc-vägen längs Eskilstunavägen vilken i sin tur är en del i det överordnade gc-nätet.

Kollektivtrafik

Stadstrafiken har hållplatser på såväl Eskilstunavägen som Regeringsvägen, avstånd ca 300 meter.

Angöring och parkering

Parkering ska ske på den egna fastigheten eller som en gemensamhetsanläggning inom planområdets kvartersmark. Om gemensam parkering utförs bör den placeras i kvarterets norra del i överensstämmelse med avgivna yttranden under samrådet.

Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten och dagvatten

Bebyggelsen ska anslutas till kommunens VA-nät. Förbindelsepunkter finns i korsningen Smålandsvägen/Berzelievägen.

Med anledning av problem med dagvattenavledning inom området ska en dagvattenutredning utföras innan bygglov beviljas. Dagvatten ska så långt möjligt infiltreras på tomt, LOD. Med hänsyn till markbeskaffenheten bör dagvattenutredningen särskilt belysa möjligheten att avleda markvatten till angränsande allmän plats och studera effekten av användande av vegetationstak. Hårdgjorda ytor bör undvikas. Överskottsvatten avleds till kommunalt dagvattensystem.

Värme, el och tele

Anslutningsmöjlighet finns till fjärrvärme-, el- och telenäten. Inga ledningar är förlagda inom kvartersmark.

Individuell uppvärmning av varje fastighet med energisnål teknik, t ex värmepump är en alternativ möjlighet.

Vattenfalls befintliga anläggningar får inte byggas över och måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter. Vid eventuella schaktningsarbeten nära elanläggningar ska kabelutsättning begäras. Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.

Avfall

Källsortering tillämpas i samråd med Nyköpings kommuns renhållning.

Närmaste återvinningsstation för utsorterade förpackningar är belägen vid Statoilmacken invid ICA Knuten i Oppeby. Restavfall hämtas vid tomtgräns av kommunen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor av administrativ karaktär behandlas i genomförandebeskrivningen.

NAMNSÄTTNING.

Namnberedningen föreslår att det nya kvarteret åsätts kvartersnamnet Linnean. Kvartersnamnet redovisas på plankartan.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Beslut om samråd	Bygg- och tekniknämnden 2010-08-24
Samrådstid	september 2010
Beslut om utställning	Bygg- och tekniknämnden 2011-08-30
Utställning	September 2011
Antagande	Bygg- och tekniknämnden 2011-11-22
Laga kraft	December 2011

Antagen av Bygg- och tekniknämnden 2011-11-12 § 184

Laga kraft 2012-06-13

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från det planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Exploatören är ansvarig för alla åtgärder inom kvartersmark.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för möjlighet att ansluta till gata och till de kommunala vatten-, spillvatten- och dagvattennäten.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Kommunen beställer och bekostar erforderlig fastighetsbildning för den nya kvartersmarken.

Gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening ska bildas för gemensamma anläggningar såsom väg, eventuell parkering och gemensamma grönytor.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen är ansvarig för de kostnader som uppkommer vid upprättande och genomförande av detaljplanen t ex utveckling/utrustning av lekplatsen. Kostnader täcks genom försäljning av tomter.

Kommunen utför och bekostar även utbyggnaden av allmänna dagvatten- och VA-anläggningar fram till tomtgräns. Tomtköparen betalar anslutningsavgifter enligt gällande VA-taxa.

Eventuell flytt/förändring av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall och bekostas enligt avtal med kommunen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Utredningsarbetet har bedrivits på uppdrag av mark- och exploateringsenheten, exploateringslantmätare Ewa Collin och i samråd med kommunens planeringsenhet, planarkitekt Marina Pavlova.

REVIDERING

Efter utställningen har detaljplanen ändrats och förtydligats beträffande

- Bevarande och återplantering av träd
- Byggrätten för villor och kedjehus
- Byggnadsutformning och materialval
- Dagvattenhantering

Bo Åhl
Arkitekt SAR/MSA